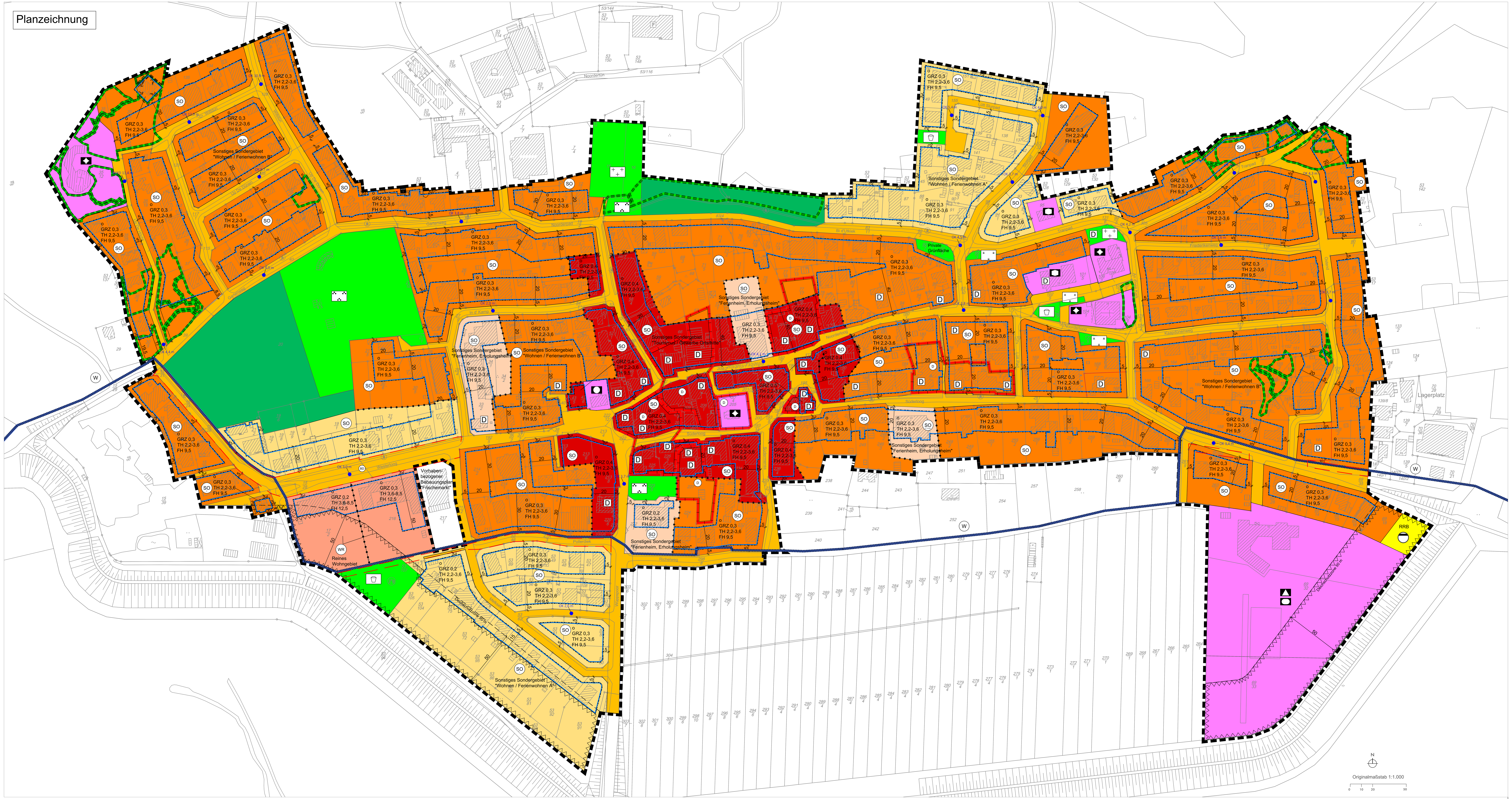
Planzeichnung



Teil A: Planzeichenerklärung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO – Sonstiges Sondergebiet "Wohnen / Ferienwohnen A"
- SO – Sonstiges Sondergebiet "Wohnen / Ferienwohnen B"
- SO – Sonstiges Sondergebiet "Tourismus / Gewerbe-Ortsmitte"
- SO – Sonstiges Sondergebiet "Ferienheim, Erholungsheim"
- WR – Reines Wohngebiet

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
TH 2,2-3,6	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt (vgl. Textliche Festsetzung 2.4)
FH 9,5	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt (vgl. Textliche Festsetzung 2.4)

BAUGRENZEN, BAUWEISE

- Baugrenze
- o – offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
- Kinderspielplatz
- Parkanlage
- Naturbelassene Fläche
- Friedhof
- Private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR WALD

- Flächen für Wald

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

- Anlage mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Art bzw. Maß der baulichen Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D – Einzelanlage Bau-/ Gartendenkmal (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Gruppen/ Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD – Bodendenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt
- Geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG
- W – Trinkwasserschutzgebiet Wasserschutzzone III
- Deichschutzzone

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- OK 3,6 m – Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Dünenschutz gemäß § 30 BNatSchG

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem gemäß § 30 BNatSchG geschützte Dünen vorkommen. Die festgestellten gemäß § 30 BNatSchG geschützten Dünen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dünen sind zu schützen und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sofern gemäß § 30 BNatSchG geschützte Dünen beeinträchtigt werden, ist eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG einschließlich einer adäquaten Kompensation erforderlich.

Deichschutz

Innerhalb der Deichschutzzone dürfen Anlagen jeder Art gemäß § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Zu den Anlagen jeder Art gehören auch Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc. Die Deichbehörde kann gemäß § 16 Abs. 2 NDG zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Schutzzonenverordnung vom 17.08.1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1) Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 11 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 BauNVO)

1.1) Sonstiges Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A“

Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A“ dient vorwiegend dem Wohnen sowie ergänzend der Unterbringung von Ferienwohnungen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Gebäude und Räume für Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe
- Läden

In dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A“ sind mindestens 60 % der Geschossfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 je Grundstück für Dauerwohnungen zu verwenden. Ausnahmsweise kann bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen zugelassen werden, dass mehr als 50 % der Geschossfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 je Grundstück für Dauerwohnungen zu verwenden sind, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass hierdurch die bisher vorhandene Geschossfläche für Dauerwohnungen auf dem Grundstück erhöht wird. Eine Dauerwohnnutzung im Sinne dieser Festsetzung liegt vor, wenn der Wohnungsinhaber seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog hat und mit seinem Hauptwohnsitz im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetz vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.

1.2) Sonstiges Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B“

Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B“ dient der Unterbringung von Ferienwohnungen sowie von Wohnungen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Gebäude und Räume für Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe
- Läden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

In dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B“ sind mindestens 40% der Geschossfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 je Grundstück für Dauerwohnungen zu verwenden. Eine Dauerwohnnutzung im Sinne dieser Festsetzung liegt vor, wenn der Wohnungsinhaber seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog hat und mit seinem Hauptwohnsitz im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.

1.3) Sonstiges Sondergebiet „Tourismus / Gewerbe Ortsmitte“

Das Sonstige Sondergebiet „Tourismus / Gewerbe Ortsmitte“ dient überwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und der Fremdenbeherbergung sowie untergeordnet der Wohnnutzung. Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude, insbesondere Gebäude und Räume für touristische Dienstleistungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen sowie Räume für Ferienwohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses,
- Wohnungen im Erdgeschoss für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsmitarbeiter (betriebsbezogene Wohnungen), wenn sie dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück zugeordnet sind; betriebsbezogene Wohnungen im Erdgeschoss müssen dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück insgesamt (in Summe) in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohngebäude.

Unzulässig sind:

- Gebäude für Ferienwohnungen.

1.4) Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“

Das sonstige Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“ dient der Unterbringung von Ferienheimen und Erholungsheimen sowie ergänzenden Anlagen und Einrichtungen.

Es sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Ferienheime
- Erholungsheime
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsmitarbeiter, die der Einrichtung auf dem Grundstück zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.5) Reines Wohngebiet

In dem Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unzulässig.

2) Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1) In den festgesetzten Baugebieten ist zugunsten der Herstellung von Veranden eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,05 zulässig. Veranden nach Satz 1 sind unselbständige, konstruktiv mit einem (Haupt)Gebäude verbundene erdgeschossige Bauteile, die als Vorbau vor die Gebäudeumfassungswand und die Überdachung vorspringen.

2.2) Zugunsten der Herstellung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um weitere 0,1 zulässig. Weitere, über die in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und Nr. 2.2 Satz 1 hinausgehende Überschreitungen der festgesetzten GRZ sind unzulässig.

2.3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.4) Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Straßenhöhen innerhalb des vorgenannten Abschnitts ist der Bezugspunkt durch lineare Interpolation des höchsten und des niedrigsten Punktes in dem Fahrbahnabschnitt zu ermitteln. Bei Baugrundstücken, die an unterschiedliche Fahrbahnabschnitte der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke), ist der Bezugspunkt der jeweils höchste durch lineare Interpolation nach Satz 2 ermittelte Punkt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Geländeoberfläche der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes oberhalb des in Satz 1 genannten Bezugspunktes liegt. Die zulässige Überschreitung darf hierbei die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt nach Satz 1 und der im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesenen natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei Geländeoberflächen mit unterschiedlichen Geländehöhen ist die maßgebliche Geländehöhe durch lineare Interpolation des höchsten und des niedrigsten Punktes der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück zu ermitteln.

3) Abweichungen von Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. v. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Veranden nach Satz 2 ist nur dann zulässig, wenn die Veranden einen Abstand von mindestens 1,5 m zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Veranden nach Satz 1 sind unselbständige, konstruktiv mit einem (Haupt)Gebäude verbundene erdgeschossige Bauteile, die als Vorbau vor die Gebäudeumfassungswand und die Überdachung vorspringen.

4) Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. v. m. § 14 BauNVO)

4.1) In den festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

4.2) Nebenanlagen und bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO innerhalb der festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind unzulässig.

4.3) Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO unzulässig.

5) Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Neubauten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (außer Weiden und Pappeln) mit einem Stammdurchmesser > 10 cm (gemessen in 1 m Höhe) neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Laubgehölze außer Weiden und Pappeln mit einem Stammdurchmesser > 10 cm (gemessen in 1 m Höhe) werden angerechnet.

HINWEISE

Altlasten

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wittmund zu benachrichtigen.

Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Baugestaltungssatzungen

Die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern von Spiekeroog - Gestaltungssatzung I - und die Örtliche Bauvorschrift für den den Ortskern umgebenden Bereich von Spiekeroog - Gestaltungssatzung II - der Gemeinde Spiekeroog sind zu beachten.

Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten.

Teil B: Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

HINWEISE

Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Spiekeroog in der jeweils gültigen Fassung.

Artenschutz

Die Bestimmungen der Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleiben von den Festsetzungen unberührt. Eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht auszuschließen. Daher ist erforderlich, dass vor Abriss von Gebäuden und vor Baumfällungen eine Kontrolle auf mögliche Brutvögel und Fledermäuse stattfindet und bei einem positiven Befund eine artenspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Waldkompensation

Zur Kompensation der Eingriffe in vorhandenen Wald aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 22 wird außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes die Erstaufforstung von Wald auf der folgenden Fläche (Gemarkung Etzel, Gemeinde Friedeburg) dem Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen B des Bebauungsplanes Nr. 22 zugeordnet und vertraglich gesichert:
Flurstück 45 (Flur 26), 3.528 m²

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 56, 84 und 85 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 22 “Dorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Spiekeroog, den .... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Spiekeroog, den .... Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ……………………). ~~Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.~~

~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.~~

Wittmund, den .... Katasteramt Wittmund

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von: BPW Stadtplanung
Ostertorsteinweg 70-71; 28203 Bremen

Bremen, den .... Büroinhaber

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" mit Begründung hat vom .... bis zum .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Spiekeroog, den .... Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat diesen Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Spiekeroog, den .... Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" am .... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Spiekeroog, den .... Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

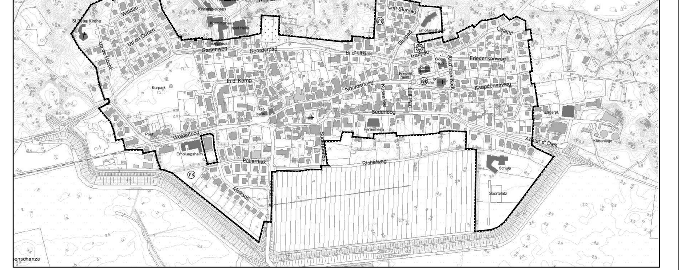
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 "Dorf" sind die beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Spiekeroog, den .... Bürgermeister

Gemeinde Spiekeroog

Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf"



Übersichtsplan (Auszug aus topografischer Karte Niedersachsen, ohne Maßstab)

Planverfasser:

BPW Stadtplanung

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de